

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## RMR de St. John's



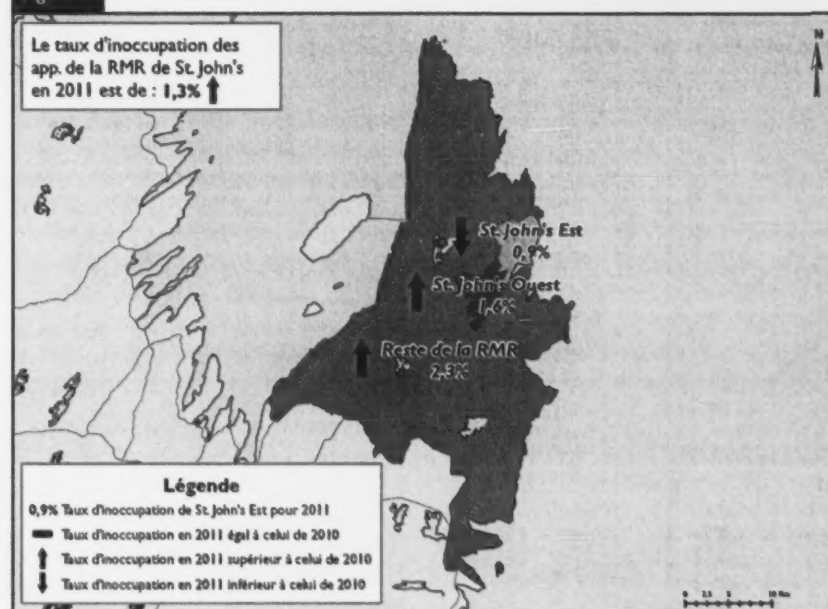
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

### Faits saillants

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, le taux d'inoccupation était de 1,3 % en octobre 2011, alors qu'il s'élevait à 1,1 % un an plus tôt.
- La vitalité de l'économie dans la RMR de St. John's a continué de soutenir la demande de logements locatifs en 2011.
- Dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête de 2010 et 2011, le loyer moyen des logements de deux chambres a augmenté de 5,4 % en octobre cette année, pour se chiffrer à 771 \$.

Figure 1



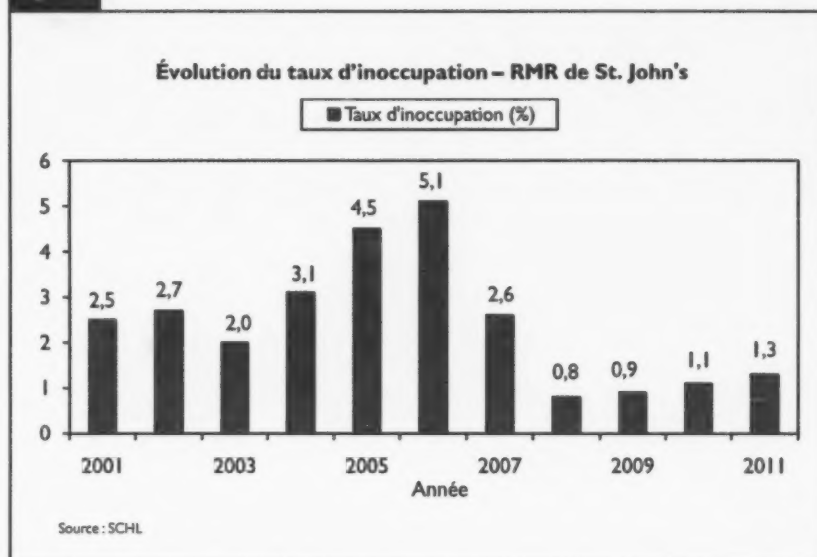
### Table des matières

- 2 Le taux d'inoccupation demeure faible dans la région de St. John's
- 3 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs
- 3 L'accession à la propriété est demeurée difficile pour les locataires
- 4 Les jeunes adultes, un important moteur de la demande de logements locatifs
- 5 L'économie se répercute sur le marché locatif
- 5 Faibles taux de disponibilité
- 5 Perspectives pour 2012
- 6 Aperçu national
- 7 Carte de zone
- 9 Liste des tableaux

### ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse : [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation). C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



### Le taux d'inoccupation demeure faible dans la région de St. John's

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, le taux d'inoccupation est resté bas cette année : il est passé de 1,1 % en 2010 à 1,3 % en 2011. Le rythme record de la croissance de l'emploi et du revenu attire des gens dans la région, et l'expansion démographique qui en résulte continue d'alimenter la demande sur le marché locatif, où les nouveaux arrivants ont fortement tendance à se loger. Les prix élevés des habitations et la solidité de l'économie sont d'autres facteurs qui ont favorisé la demande sur le marché locatif en 2011. Conjugués à la progression limitée de l'offre de logements locatifs, ces facteurs ont continué de maintenir le taux d'inoccupation à un bas niveau dans la région.

Lors de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL pendant les deux premières semaines d'octobre, on a dénombré 3 459

appartements d'initiative privée dans la RMR de St. John's. L'enquête a identifié un taux d'inoccupation de 1,3 %, semblable à celui de 1,1 % enregistré en 2010. Cela fait maintenant quatre années de suite que le taux frôle 1 %.

En 2011, le taux d'inoccupation a été égal ou inférieur à 2,3 % dans chacune des zones qui composent la RMR de St. John's. La plus grande variation s'est produite dans la zone 3 (reste de la RMR), où le taux est monté de 1,5 % en octobre 2010 à 2,3 % en octobre 2011. Il est descendu de 1,2 à 0,9 % dans St. John's Est (zone 1), mais est monté de 0,9 à 1,6 % dans St. John's Ouest (zone 2).

Dans la RMR de St. John's, la proportion de logements locatifs vacants a été la plus élevée (2,1 %) dans la catégorie des logements de trois chambres ou plus et la plus faible (1,1 %) dans celle des unités de deux chambres. Les logements de une chambre et les studios enregistraient des taux d'inoccupation respectifs de 1,2 % et de 1,9 %.

Dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête de 2010 et 2011, le loyer moyen s'est accru dans toutes les catégories de logement cette année. C'est le loyer moyen des unités de deux chambres qui a le moins augmenté (5,4 %); celui des logements de une chambre a progressé de 5,8 %, celui des studios, de 6,3 % et celui des unités de trois chambres ou plus, de 7,0 % – c'est dans cette dernière catégorie qu'on a enregistré la plus forte hausse. Le loyer moyen global, tous logements confondus, a gagné 5,8 % dans la RMR.

Voici à combien s'élevaient les loyers moyens en octobre 2011 : studios, 583 \$; logements de une chambre, 666 \$; de deux chambres, 771 \$; et de trois chambres ou plus, 819 \$. Toutes catégories confondues, le loyer moyen s'établissait à 725 \$. L'augmentation continue des loyers moyens est une conséquence du bas taux d'inoccupation observé depuis 2008.

La dynamique du marché locatif de la région est en train de changer, car on a vu augmenter ces dernières années le nombre de logements appartenant à des fiduciaires de placement immobilier. La vitalité de l'économie et du marché de l'habitation de St. John's a incité ces sociétés à y faire l'acquisition de grands immeubles d'appartements ces dernières années, une tendance qui s'est poursuivie en 2011. Selon les prévisions établies récemment par la SCHL concernant les logements collectifs, on s'attend à ce que ces sociétés se lancent, avec d'autres agents économiques, dans la construction de tels immeubles en 2012, puisque les loyers du marché des appartements neufs atteignent ou frôlent le niveau où l'aménagement de grands ensembles résidentiels devient réalisable.

La conjoncture du marché locatif local dépend d'un certain nombre de

facteurs. Ces derniers, qui influent sur la demande et sur l'offre, sont demeurés assez constants au fil des ans. Parmi les facteurs clés ayant une incidence sur la demande de logements locatifs figurent la conjoncture économique, l'emploi, la croissance du revenu et de la population, et le taux de propriétaires-occupants. Quant à l'offre, elle évolue en fonction des ajouts faits au parc locatif par la construction de logements ou la conversion de locaux existants en appartements. L'offre peut en outre diminuer lorsque des immeubles locatifs sont transformés en copropriétés ou en hôtels. Dans certains cas, la démolition d'appartements pour permettre d'autres utilisations du terrain, ou leur destruction pour causes imprévues peuvent aussi réduire l'offre sur le marché locatif.

Outre l'incidence du parc des immeubles d'au moins trois appartements locatifs, l'offre et la demande subissent les effets de la concurrence exercée par le marché locatif secondaire. Ce marché comprend des maisons individuelles, des jumelés, des maisons en rangée, des duplex et d'autres habitations, dont la plupart sont des logements accessoires. Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire les appartements des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour la location, les appartements en copropriété, les logements se trouvant dans des établissements ainsi que les habitations dont le type n'a pas été identifié durant l'Enquête. Le marché locatif secondaire est assez important dans la RMR de St. John's. Il compte beaucoup de logements accessoires, qui sont en général des appartements en sous-sol situés dans des maisons de plain-pied à deux logements et des habitations à double accès. Le nombre

de ménages occupant un logement locatif du marché secondaire dans la RMR de St. John's est plutôt élevé – on l'estime à 15 340 –, et le loyer moyen de ce type d'unité était de 711 \$ en octobre dernier. Les données recueillies lors de l'Enquête de 2011 indiquent que les logements de une chambre se louaient en moyenne 581 \$, ceux de deux chambres, 725 \$ et ceux de trois chambres, 760 \$. On trouvera les résultats détaillés de l'Enquête sur le marché locatif secondaire dans les tableaux 5.1 et 5.2.

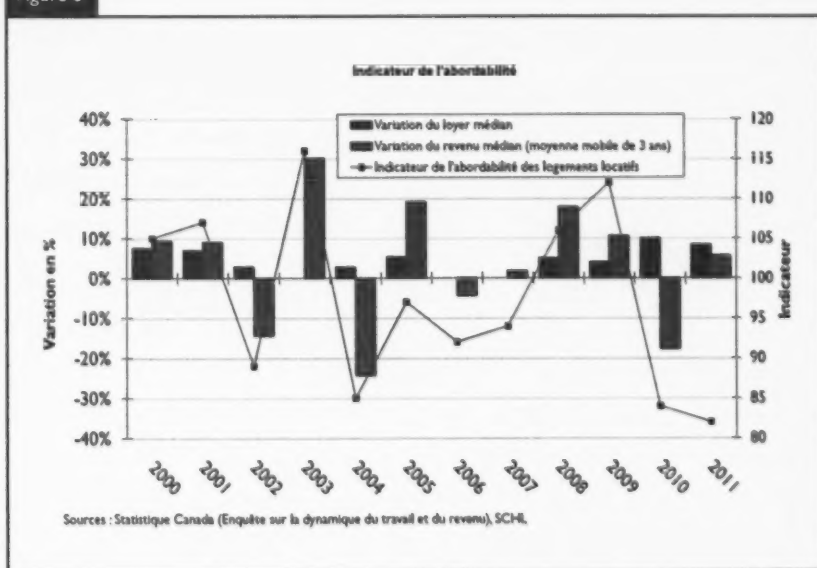
### Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs établi par la SCHL, l'abordabilité a diminué cette année sur le marché locatif de la RMR de St. John's. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres a augmenté de 8,4 % en 2010, alors que le revenu médian des ménages locataires s'est accru de 5,7 %. En conséquence, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de la RMR se situe cette année à 82\*.

### L'accession à la propriété est demeurée difficile pour les locataires

Comme le marché de l'habitation de la RMR est resté assez dynamique en 2011, les prix ont poursuivi leur ascension. De janvier à septembre 2011, les ventes MLS® ont été un peu moins nombreuses que durant la période correspondante ayant précédé l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2010, et le prix MLS® moyen a enregistré un taux de croissance inférieur à 10 %. Une fois de plus, on a vu diminuer le nombre d'habitations existantes offertes à prix relativement abordable pour les locataires désirant devenir propriétaires. La forte construction résidentielle s'est traduite par une offre accrue de logements neufs plus coûteux, mais pour bien des accédants à la propriété et autres ménages locataires, les prix de ces habitations sont hors de portée. Fin septembre, le prix moyen des maisons individuelles neuves atteignait 346 770 \$, alors qu'il était de 324 944 \$ douze mois auparavant. Ainsi, il a continué

Figure 3



MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

d'être difficile pour les locataires de devenir propriétaires dans la région de St. John's en 2011. Bon nombre de locataires ont donc décidé de rester sur le marché locatif.

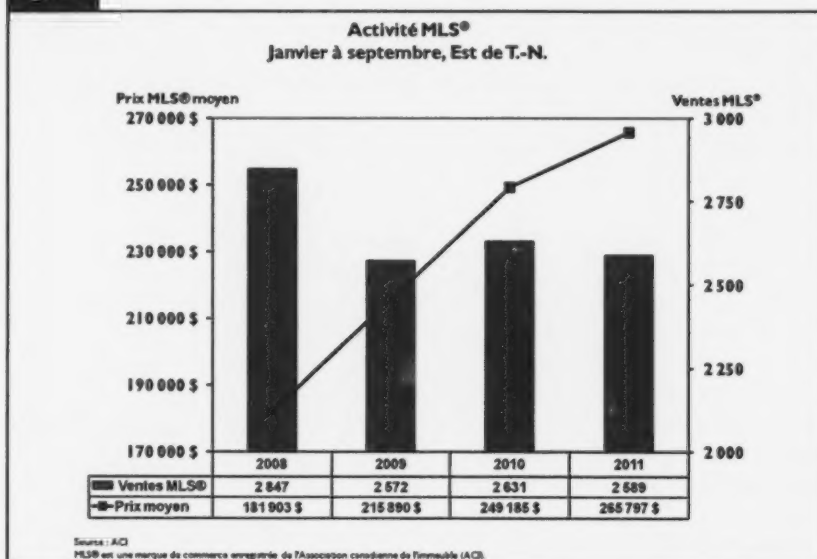
Le bassin de locataires potentiels continue d'être alimenté par les jeunes qui quittent le domicile parental ou les collectivités rurales, un mouvement qui profite au marché locatif de la région de St. John's. Un autre facteur fait augmenter les rangs des locataires éventuels : l'arrivée d'un nombre important de migrants à St. John's qui viennent y travailler ou s'y instruire. Ces facteurs ont continué de stimuler la demande d'appartements locatifs et ont contribué au bas niveau du taux d'inoccupation et à la hausse du loyer moyen en 2011.

### Les jeunes adultes, un important moteur de la demande de logements locatifs

En général, les appartements libérés par les locataires ayant accédé à la propriété ont ensuite été loués par de jeunes adultes âgés de 18 à 24 ans. En moyenne, 80 % des jeunes ménages – c'est-à-dire ceux dont le principal soutien a moins de 25 ans – sont locataires. Chaque année, ce segment de la population constitue le principal moteur de la demande de logements locatifs à St. John's.

Un autre facteur qui influe sur le marché locatif local est le retour à Terre-Neuve-et-Labrador de personnes qui avaient quitté la province pour aller vivre ailleurs au pays ou à l'étranger et qui reviennent travailler à St. John's. Ces personnes ont tendance à se louer un logement à leur arrivée, avant de décider d'acheter ou de se faire bâtir une habitation.

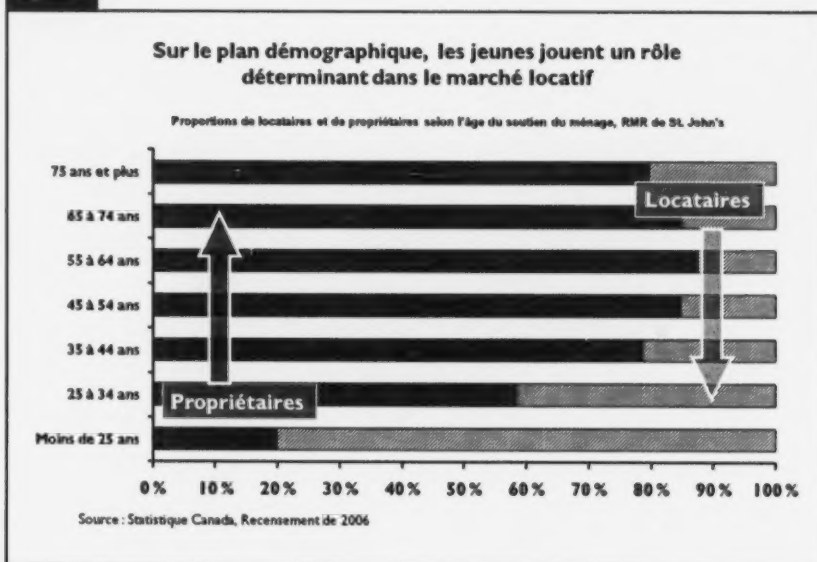
Figure 4



En plus de bénéficier d'un nombre appréciable d'inscriptions d'étudiants de la région, l'Université Memorial attire des étudiants d'autres provinces et de l'étranger. De nouvelles résidences sont en construction, car les logements pour étudiants qui sont disponibles ne répondent pas à la demande, de sorte que celle-

ci déborde sur les marchés locatifs primaire et secondaire du secteur privé. Cette situation fera croître la demande sur le marché locatif local, bien qu'elle se résorbera quelque peu lorsque les nouveaux logements pour étudiants seront achevés. On estime que la dynamique créée par les jeunes adultes constitue un facteur clé

Figure 5





influant sur la conjoncture du marché locatif de St. John's.

## L'économie se répercute sur le marché locatif

La conjoncture économique dans la région de St. John's a continué de stimuler la demande de logements locatifs, si bien qu'en 2011, les loyers ont augmenté et le taux d'inoccupation est demeuré près de ses niveaux les plus bas jamais enregistrés. La production de pétrole en mer et la longue liste de gros projets d'investissement envisagés à l'échelle provinciale se sont une fois de plus traduites par une vive activité économique et ont soutenu l'ensemble du marché de l'habitation. Le pétrole intervient encore pour environ 40 % dans le PIB de la province et pour 30 % dans les recettes du gouvernement provincial. Au nombre des indicateurs économiques actuels pour 2011 figurent la forte hausse de l'emploi et des revenus, la croissance démographique positive et les dépenses de consommation. L'expansion de l'économie sera également alimentée par l'important programme de dépenses en infrastructures de la province.

La baisse naturelle de la production pétrolière en mer limitera quelque peu la croissance du PIB en 2011. Cependant, les redevances considérables qui y sont associées favoriseront une hausse des dépenses du gouvernement provincial, lesquelles soutiendront les travaux d'infrastructure et atténueront le repli attendu du PIB. On prévoit également qu'un certain nombre de projets supplémentaires dans le secteur des ressources naturelles favoriseront la croissance économique.

Dans la région, l'emploi a atteint des

sommets sans précédent en 2011, et le chômage a continué de frôler ses niveaux les plus bas – deux facteurs qui ont contribué à la faiblesse des taux d'inoccupation et à l'augmentation des loyers. La vitalité du marché du travail continue de pousser à la hausse les traitements et les salaires hebdomadaires moyens, de sorte que les ménages locataires peuvent plus facilement payer leur loyer mensuel. La croissance du revenu des particuliers se poursuit à un taux annuel moyen d'environ 5 %. Les ventes au détail ont elles aussi continué de progresser cette année. Ces facteurs économiques fondamentaux ont contribué à garder le marché locatif tendu.

## Faibles taux de disponibilité

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2011, le taux de disponibilité a été égal ou inférieur à 3,2 % dans toutes les catégories de logement durant l'année écoulée. Le taux global a quelque peu augmenté par rapport à 2010 : il est passé de 1,4 à 1,8 %. Les pourcentages vont de 1,3 % (logements de une chambre) à 3,2 % (logements de trois chambres ou plus). Les unités de deux chambres affichaient un taux de disponibilité de 1,7 % et les studios, de 2,5 %. Sont considérés comme disponibles les logements vacants ainsi que ceux dont les occupants ont donné ou reçu un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé. Les taux de disponibilité donnent une idée un peu plus complète des tendances à court terme que suit l'offre de logements locatifs vacants.

## Perspectives pour 2012

La faiblesse persistante du taux d'inoccupation dans la RMR de St. John's montre que beaucoup de ménages locataires ont choisi de continuer de louer, plutôt que d'acheter. Ceux qui ont peut-être quitté la RMR ont été remplacés par de jeunes adultes. Le bas taux d'inoccupation résulte également de la prospérité accrue que l'on constate dans l'économie. En 2012, l'activité devrait ralentir sur les marchés du neuf et de la revente, et le mouvement des locataires accédant à la propriété continuera d'être moins marqué qu'au cours des années antérieures. Les locataires demeureront peu nombreux à devenir propriétaires, car on s'attend à ce que le prix des habitations poursuive son ascension. Les niveaux actuel et futur du loyer moyen des logements de deux chambres se traduiront sans doute par une hausse des investissements sur le marché locatif en 2012, ce qui accroîtra l'offre quelque peu. Selon les prévisions, le taux d'inoccupation progressera légèrement en 2012, pour s'établir à 1,5 %, et le loyer moyen des logements de deux chambres montera à 825 \$.

## LE TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA EST DESCENDU EN OCTOBRE 2011

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct. 2010	oct. 2011
Abbotsford	6,5	6,7
Barrie	3,4	1,7
Brantford	3,7	1,8
Calgary	3,6	1,9
Edmonton	4,2	3,3
Gatineau	2,5	2,2
Grand Sudbury	3,0	2,8
Guelph	3,4	1,1
Halifax	2,6	2,4
Hamilton	3,7	3,4
Kelowna	3,5	3,0
Kingston	1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	1,7
London	5,0	3,8
Moncton	4,2	4,3
Montréal	2,7	2,5
Oshawa	3,0	1,8
Ottawa	1,6	1,4
Peterborough	4,1	3,5
Québec	1,0	1,6
Regina	1,0	0,6
Saguenay	1,8	1,4
Saint John	5,1	5,9
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,6	4,7
St. Catharines-Niagara	4,4	3,2
St. John's	1,1	1,3
Thunder Bay	2,2	1,7
Toronto	2,1	1,4
Trois-Rivières	3,9	3,9
Vancouver	1,9	1,4
Victoria	1,5	2,1
Windsor	10,9	8,1
Winnipeg	0,8	1,1
Tous les centres	2,4	2,2

Dans les 35 grands centres urbains<sup>1</sup> du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011

<sup>1</sup>Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

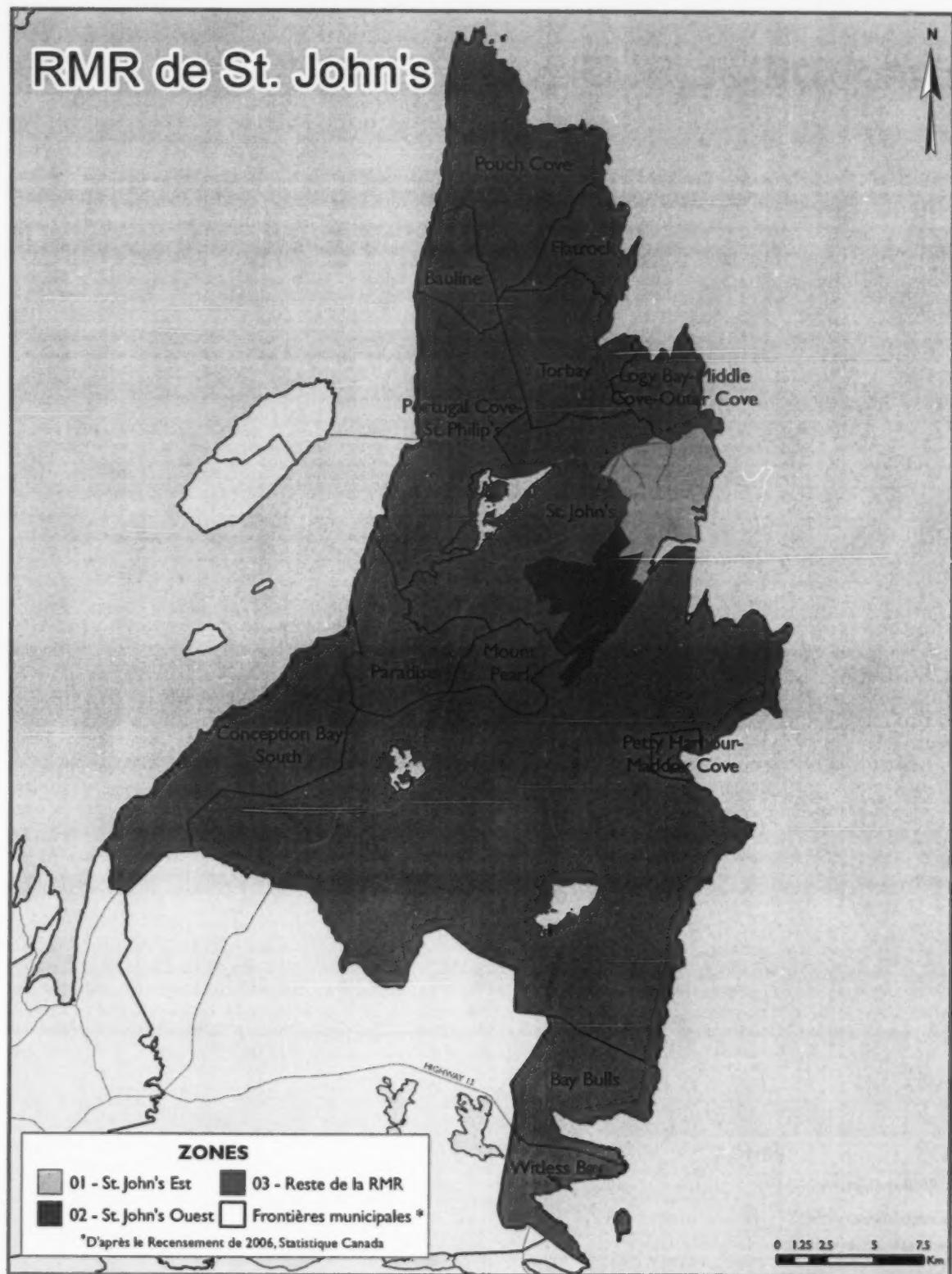
par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 \$ en octobre 2010 à 883 \$ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 \$), Toronto (1 149 \$), Ottawa (1 086 \$), Calgary (1 084 \$), Victoria (1 045 \$), Edmonton (1 034 \$) et Barrie (1 001 \$). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 \$. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 \$), Saguenay (557 \$) et Sherbrooke (577 \$).

Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011, soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE ST. JOHN'S	
Zone 1	La zone <b>St. John's Est</b> correspond à la portion Est de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis la rue Sudbury au sud sur l'avenue Bennett jusqu'au chemin Freshwater au nord; vers le nord-ouest sur l'avenue Empire jusqu'à la rue Prince Philip; vers l'est jusqu'au chemin Portugal Cove; vers le nord sur Portugal Cove jusqu'à Major's Path; vers l'est sur Major's Path jusqu'au chemin Torbay; vers le nord sur Torbay jusqu'à la rue Stavanger; vers l'est sur Stavanger, qui devient Snow's Lane, jusqu'au chemin Logy Bay. La zone comprend tous les secteurs du centre-ville de St. John's, notamment Pleasantville, Quidi Vidi et Outer Battery.
Zone 2	La zone <b>St. John's Ouest</b> correspond à la portion Ouest de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis l'angle de la rue Prince Philip et du chemin Allandale, vers l'ouest sur Prince Philip jusqu'au chemin Thorburn, vers le nord sur Thorburn jusqu'à la route Outer Ring; vers le sud sur l'avenue Bonaventure jusqu'à l'avenue Elizabeth, vers l'ouest jusqu'à l'angle des chemins Blackmarsh et Topsail; au sud-ouest par le chemin Brookfield à l'angle du chemin Pearltown. Comprend également les deux côtés du chemin Kenmount jusqu'à l'angle de l'avenue Mount Carson.
Zones 1-2	<b>Ville de St. John's</b>
Zone 3	Le <b>reste de la région métropolitaine de recensement (RMR)</b> comprend la ville de Mount Pearl, les municipalités de Paradise, Conception Bay South, Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove, Bauline, Bay Bulls, Flatrock, Petty Harbour-Maddox Cove, Pouch Cove, Torbay, Portugal Cove-St. Philips et Witless Bay. Elle comprend également la portion restante de la ville de St. John's communément appelée Goulds.
Zones 1-3	<b>RMR de St. John's</b>



## TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

### Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

### Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

### Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

### Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Vancouver et Victoria

### Données sur les appartements en copropriété offerts en location

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%) - taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

### Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

### 1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - St. John's Est	3,1 c	3,0 a	0,8 a	0,4 a	1,0 a	0,6 a	1,7 c	0,8 d	1,2 a	0,9 a
Zone 2 - St. John's Ouest	1,9 a	0,6 a	0,9 a	1,9 a	0,8 a	1,6 a	0,9 a	2,0 b	0,9 a	1,6 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	2,8 a	1,9 a	0,8 a	1,1 a	0,9 a	1,1 a	1,1 a	1,1 a	1,1 a	1,2 a
Zone 3 - Reste de la RMR	oo	oo	0,7 a	2,2 a	0,7 a	1,4 a	5,6 d	5,0 a	1,5 b	2,3 a
St. John's (RMR)	2,5 a	1,9 a	0,8 a	1,2 a	0,9 a	1,1 a	2,2 b	2,1 a	1,1 a	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - St. John's Est	548 a	554 a	675 a	684 a	742 a	783 a	815 a	869 a	705 a	730 a
Zone 2 - St. John's Ouest	598 a	642 a	639 a	661 a	729 a	784 a	786 b	861 a	698 a	743 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	566 a	583 a	659 a	673 a	736 a	784 a	804 a	865 a	701 a	736 a
Zone 3 - Reste de la RMR	oo	oo	598 a	624 a	609 a	626 a	624 a	660 a	606 a	630 a
St. John's (RMR)	565 a	583 a	649 a	666 a	725 a	771 a	761 a	819 a	691 a	725 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a – Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b – Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c – Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ), d – Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - St. John's Est	194	202	521	512	794	777	126	125	1 635	1 616
Zone 2 - St. John's Ouest	155	155	437	431	801	802	104	101	1 497	1 489
Ville de St. John's (zones 1-2)	349	357	958	943	1 595	1 579	230	226	3 132	3 105
Zone 3 - Reste de la RMR	6	6	142	148	145	143	61	57	354	354
St. John's (RMR)	355	363	1 100	1 091	1 740	1 722	291	283	3 486	3 459

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet  
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - St. John's Est	3,1 c	3,0 a	1,0 a	0,4 a	1,1 a	0,9 a	1,7 c	3,3 d	1,4 a	1,2 a
Zone 2 - St. John's Ouest	2,6 c	1,9 a	1,2 a	2,1 a	1,1 a	2,5 a	0,9 d	2,0 b	1,3 a	2,3 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	2,8 b	2,5 a	1,1 a	1,2 a	1,1 a	1,7 c	1,3 a	2,7 b	1,3 a	1,7 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	1,3 a	2,2 a	0,7 a	1,4 a	5,6 d	5,0 a	1,8 b	2,3 a
St. John's (RMR)	2,8 b	2,5 a	1,1 a	1,3 a	1,1 a	1,7 a	2,2 c	3,3 b	1,4 a	1,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet  
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée<sup>1</sup> selon le nombre de chambres RMR de St. John's

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - St. John's Est	7,4 b	5,3 b	6,4 a	6,3 b	10,2 d	5,9 a	6,5 a	6,5 b	8,5 b	5,7 a
Zone 2 - St. John's Ouest	7,0 a	6,5 b	10,0 a	5,3 b	7,4 a	5,6 a	5,7 c	9,1 b	8,3 a	6,1 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	7,1 a	5,9 a	8,3 a	5,6 a	11,8 b	5,7 a	6,1 b	7,2 b	8,4 a	5,9 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	12,8 a	6,4 a	9,5 a	2,8 b	8,5 b	4,4 c	10,2 a	5,5 a
St. John's (RMR)	8,5 a	6,3 a	8,6 a	5,8 a	8,9 a	5,4 a	6,4 a	7,0 b	8,6 a	5,8 a

<sup>1</sup>La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
St. John's (RMR)										
Avant 1940	0,0 d	5,6 d	0,7 b	2,2 b	2,0 b	1,4 a	1,5 d	2,8 c	1,3 a	2,1 a
1940 à 1959	**	**	2,5 c	**	0,0 c	1,0 a	**	0,0 d	1,5 c	1,2 d
1960 à 1974	3,6 c	3,5 a	0,4 a	0,5 a	1,1 a	0,7 a	2,1 c	0,0 c	1,4 a	1,2 a
1975 à 1989	2,4 a	0,0 b	0,9 a	0,7 a	0,3 a	1,2 a	1,5 a	3,2 a	0,8 a	1,1 a
1990 ou après	**	**	0,0 c	1,8 b	0,0 c	0,9 a	0,0 a	0,0 a	0,0 b	1,2 a
Tous les immeubles	2,5 b	1,9 a	0,8 a	1,2 a	0,9 a	1,1 a	2,2 c	2,1 a	1,1 a	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage



### 1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

#### RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
<b>St. John's (RMR)</b>										
Avant 1940	568 d	640 c	682 b	665 a	723 a	768 a	842 b	876 a	712 a	737 a
1940 à 1959	**	**	662 b	715 b	714 a	775 a	712 b	793 d	691 a	745 a
1960 à 1974	577 a	607 a	676 a	723 a	674 a	744 a	631 a	664 b	650 a	704 a
1975 à 1989	559 a	561 a	626 a	651 a	727 a	768 a	751 a	836 a	685 a	719 a
1990 ou après	**	**	559 a	564 b	854 a	895 b	907 a	1 000 c	764 a	787 b
Tous les immeubles	565 a	583 a	649 a	666 a	725 a	771 a	761 a	819 a	691 a	725 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a – Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b – Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c – Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ), d – Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

#### RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
<b>St. John's (RMR)</b>										
3 à 5 unités	0,0 d	**	0,7 b	3,0 b	1,1 d	2,6 b	**	1,4 d	1,1 a	2,5 b
6 à 19 unités	0,0 a	11,1 a	0,8 a	0,0 c	1,8 c	0,6 a	3,0 a	0,0 c	1,7 b	0,5 a
20 à 49 unités	0,0 a	0,0 a	1,2 a	0,6 a	0,7 a	0,6 a	2,6 a	2,7 a	0,9 a	0,7 a
50 à 99 unités	3,8 a	2,1 a	1,9 a	0,0 a	0,7 a	1,6 a	0,0 a	5,8 a	1,7 a	1,7 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	0,3 a	1,0 a	0,7 a	0,7 a	**	**	0,3 a	1,0 a
Tous les immeubles	2,5 b	1,9 a	0,8 a	1,2 a	0,9 a	1,1 a	2,2 c	2,1 a	1,1 a	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives:

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	505 b	480 b	632 b	613 a	682 b	725 b	757 b	859 b	658 a	666 a
6 à 19 unités	531 a	740 a	586 a	596 a	669 a	696 a	769 a	782 a	666 a	687 a
20 à 49 unités	566 a	597 a	633 a	666 a	720 a	776 a	769 a	811 a	704 a	755 a
50 à 99 unités	579 a	604 a	716 a	767 a	769 a	805 a	**	**	713 a	751 a
100 unités et +	572 a	592 a	668 a	699 a	772 a	810 a	a.l.e.	**	694 a	735 a
Tous les immeubles	565 a	583 a	649 a	666 a	725 a	771 a	761 a	819 a	691 a	725 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a – Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b – Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c – Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ), d – Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet  
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. John's

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - St. John's Est	0,9 a	1,6 b	0,9 a	0,0 c	1,6 a	0,4 a	1,8 a	1,5 a	**	**
Zone 2 - St. John's Ouest	0,0 c	5,2 d	4,0 a	2,0 c	0,0 a	1,0 a	1,7 a	1,3 a	**	**
Ville de St. John's (zones 1-2)	0,7 a	2,5 b	1,9 b	0,6 a	0,9 a	0,7 a	1,7 a	1,4 a	0,4 a	0,8 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	2,7 c	1,2 a	0,0 a	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
St. John's (RMR)	1,1 a	2,5 b	1,7 b	0,5 a	0,9 a	0,7 a	1,7 a	1,7 a	0,3 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet  
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée  
selon la fourchette de loyers  
RMR de St. John's**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
St. John's (RMR)										
Moins de 400 \$	**	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 499 \$	1,7 a	**	0,0 c	0,0 c	0,0 d	**	**	**	0,5 a	**
500 à 599 \$	3,4 c	1,8 a	0,0 b	**	**	1,0 d	3,2 d	**	1,9 c	1,6 c
600 à 699 \$	**	0,0 c	1,0 a	2,1 a	0,6 a	0,4 d	**	0,0 c	1,0 a	1,3 a
700 à 799 \$	**	5,7 a	1,6 b	3,6 d	0,8 a	1,1 a	1,8 c	**	1,3 a	2,3 a
800 \$ et +	**	**	3,0 d	0,0 b	1,5 a	1,9 a	1,9 c	1,2 a	1,9 b	1,6 a
Toutes les fourchettes	2,5 b	1,9 a	0,8 a	1,2 a	0,9 a	1,1 a	2,2 c	2,1 a	1,1 a	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet  
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 5.1 Loyer moyen (\$) des autres logements locatifs du marché secondaire<sup>1</sup> selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2011

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
<b>St. John's (RMR)</b>										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	521 c	**	730 c	731 d	913 b	1 043 c	862 b	987 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	a.l.e.	**	**	587 c	731 d	671 c	667 c	633 b	685 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	**	539 d	646 c	716 c	832 d	767 c	**	662 b
Tous les types de logement	**	a.l.e.	**	581 c	614 b	725 b	724 c	760 b	676 b	711 b

<sup>1</sup> Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a – Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b – Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c – Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ), d – Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.:Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.:Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet  
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire<sup>1</sup> selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2011

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire <sup>1</sup>	
	oct.10	oct.11
<b>St. John's (RMR)</b>		
Logements individuels	1 390 a	1 514 a
Jumelés, logements en rangée et duplex	10 311 c	8 640 c
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	14 617	15 340

<sup>1</sup> Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.:Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.:Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet  
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage



## NOTE TECHNIQUE

**Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)**

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

**Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :** Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

### 5.1 Loyer moyen (\$) des autres logements locatifs du marché secondaire<sup>1</sup> selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2011

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
<b>St. John's (RMR)</b>										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	521 c	**	730 c	731 d	913 b	1 043 c	862 b	987 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	a.l.e.	**	**	587 c	731 d	671 c	667 c	633 b	685 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	**	539 d	646 c	716 c	832 d	767 c	**	662 b
Tous les types de logement	**	a.l.e.	**	581 c	614 b	725 b	724 c	760 b	676 b	711 b

<sup>1</sup>Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a – Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b – Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c – Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ), d – Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire<sup>1</sup> selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2011

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire <sup>1</sup>	
	oct.10	oct.11
<b>St. John's (RMR)</b>		
Logements individuels	1 390 a	1 514 a
Jumelés, logements en rangée et duplex	10 311 c	8 640 c
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	14 617	15 340

<sup>1</sup>Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## NOTE TECHNIQUE

**Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)**

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

**Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :** Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS)** pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.



## DÉFINITIONS

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

### Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : [www.schl.ca](http://www.schl.ca)

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca) – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :  
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :  
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux  
*Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter  
ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises  
en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur  
votre site Web

Les rapports électroniques  
du Centre d'analyse de marché  
de la SCHL procurent une  
foule de renseignements  
détaillés sur les marchés  
national, provinciaux,  
régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**  
renseignements sur les  
tendances futures du  
marché de l'habitation aux  
échelles locale, régionale  
et nationale.
- **Données et statistiques :**  
renseignements sur les  
différents aspects du  
marché de l'habitation –  
mises en chantier, loyers,  
taux d'inoccupation,  
et beaucoup plus!

## Mises en chantier d'habitations – Canada, toutes les régions

Le nombre désaisonnalisé annuel de  
mises en chantier d'habitations au Canada  
a bondé de 204 500 en juillet à 194 100, en  
août. [Schl.info](http://schl.info)

Porté et enrichi

Canada



